PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

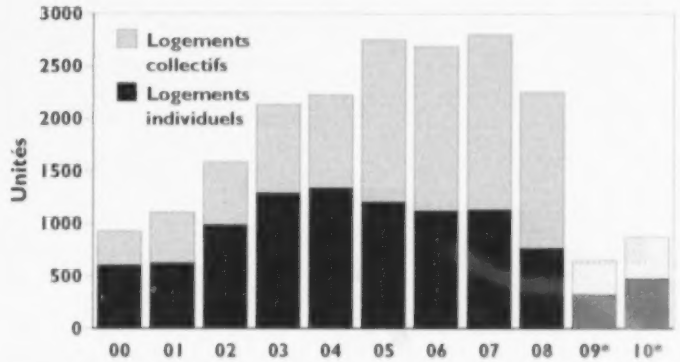
Le marché de l'habitation se raffermira à Kelowna en 2010

Les mises en chantier d'habitations et les ventes de logements existants dans la région de Kelowna seront orientées à la hausse en 2010. On peut s'attendre à une demande accrue tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente, face à une reprise de la croissance économique en Colombie-Britannique comme au Canada.[1]

La construction résidentielle s'accélérera l'année prochaine, sous l'influence d'un regain d'activité dans le segment des maisons individuelles. La construction de logements collectifs sera freinée durant la première moitié de 2010 en raison, d'une part, de la forte concurrence exercée par le marché de l'existant, bien approvisionné

Figure 1

La construction résidentielle s'accélère
sous l'impulsion des mises en chantier de logements individuels



Source : SCHL. * prévisions de la SCHL.

[1]Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

Table des matières

1 Le marché de l'habitation se raffermira en 2010
2 La demande d'habitations neuves s'améliore
3 Les ventes de logements existants progressent
4 Économie : L'emploi et l'économie vont prendre de l'expansion
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

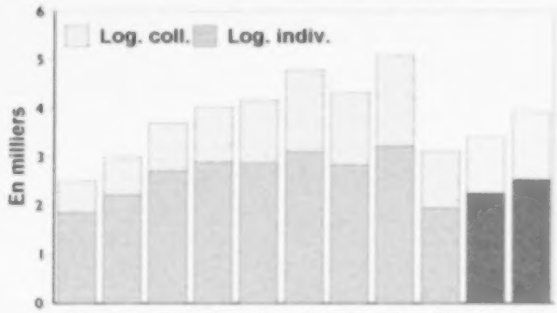
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

et sur lequel les prix sont intéressants et, de l'autre, de l'offre croissante d'unités achevées et inoccupées sur le marché des appartements neufs en copropriété.

La forte hausse des reventes observée cette année se poursuivra en 2010. Des prix concurrentiels, un bon choix d'inscriptions et des taux d'intérêt favorables contribueront à alimenter la demande de logements existants l'année prochaine. On peut s'attendre à ce que les prix de revente reprennent doucement leur ascension, face à l'amélioration de la demande et à la diminution de l'offre.

Figure 2

Les ventes de logements existants s'accroissent en 2010



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline. Logements collectifs : englobent les appartements et l'ensemble des maisons en rangée. Prévisions de la SCHL. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

La demande d'habitations neuves s'améliore

Les mises en chantier de logements individuels devraient s'accroître en 2010, tant et si bien que leur volume excèdera celui de la construction de logements collectifs, du jamais vu depuis 2004. Le stock de maisons individuelles neuves, achevées et inoccupées, a commencé à se replier quelque peu, après avoir atteint des niveaux records plus tôt dans l'année. Le recul du prix des terrains et des coûts de construction a permis aux constructeurs de mieux concurrencer le marché des logements existants. La baisse du prix des terrains est attribuable au refroidissement de la demande et au gonflement de l'offre. Les acquéreurs d'une habitation neuve auront l'embarras du choix en matière de terrains à bâtir l'an prochain, ce qui contraste avec la pénurie qui régnait à cet égard avant 2008. La concurrence du marché de la revente continuera d'exercer des pressions à la baisse sur les prix du neuf en 2010.

La demande de logements individuels neufs restera principalement axée sur les habitations à prix modéré en 2010. Les constructeurs visent à attirer des acheteurs dont le budget pour l'acquisition d'une maison individuelle neuve se situe entre 450 000 et 550 000 dollars. Le nombre réduit d'acquéreurs d'habitations de villégiature et de résidences secondaires a contribué cette année à un fléchissement de la demande d'habitations neuves de prix plus élevé. Ce segment du marché des logements individuels neufs continue de se heurter à une concurrence très vive d'un marché de la revente particulièrement bien fourni.

La construction d'appartements locatifs engendrera le plus gros des mises en chantier de logements collectifs en 2009 et durant la première moitié de 2010. La nette ascension des loyers et le repli des coûts de construction ont rendu la construction à des fins locatives plus rentable qu'elle ne l'était depuis quelques années. Face à la plus faible demande de copropriétés, certains emplacements pourraient se libérer pour la construction d'ensembles locatifs. Il se commencera 140 appartements locatifs cette année, et 150 à 200 unités additionnelles destinées à la location en 2010, soit le plus grand nombre enregistré depuis le début de la décennie.

À court terme, les nouveaux logements locatifs devront faire face à la concurrence que leur livrera le marché des copropriétés, vu que certains promoteurs offriront leurs unités invendues en location et que davantage de logements locatifs appartenant à des investisseurs seront mis sur le marché. On peut s'attendre à une hausse du taux d'inoccupation des appartements cette année et l'année prochaine.

La construction de copropriétés devrait s'accélérer dans le courant de 2010, lorsque le stock de copropriétés achevées et inoccupées sur le marché du neuf et l'offre de copropriétés sur le marché de la revente s'amenuiseront petit à petit. La cadence d'écoulement des copropriétés s'est intensifiée ces derniers mois, mais elle demeure lente. Le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété s'établira entre 150 et 200 en 2010. Le secteur des maisons en rangée en copropriété jouira de la même amélioration et verra son niveau de production augmenter l'an prochain.

Les ventes de logements existants progressent

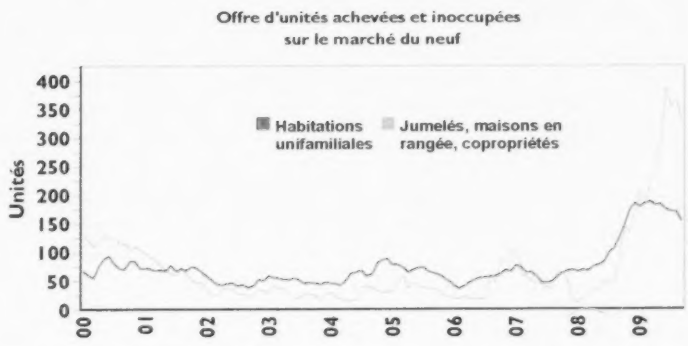
Les ventes de logements existants augmenteront en 2010. Après avoir stagné au premier trimestre, les transactions dans le segment des maisons individuelles ont fortement progressé, affichant un taux de progression à deux chiffres en glissement annuel par rapport à avril 2009. La reprise de la croissance de l'emploi, les prix concurrentiels, un bon nombre d'inscriptions et la faiblesse des taux d'intérêt sont autant de facteurs qui attireront un nombre accru d'acheteurs.

Les acheteurs d'habitations continueront de bénéficier d'un choix plus ample que par le passé. Bien que les inscriptions aient ralenti et que la quantité d'inscriptions courantes, toutes catégories de logements confondues, diminue, l'offre demeure élevée. Les vendeurs ont adapté leurs prix d'inscription à la conjoncture actuelle du marché.

Les prix de revente amorceront une légère ascension l'an prochain, face à une demande accrue et une offre réduite. Le prix des maisons individuelles s'est stabilisé au milieu de 2009, après avoir suivi une tendance baissière depuis le printemps précédent. La réduction des prix a contribué à une plus grande abordabilité des habitations et, partant, à l'essor des ventes constaté plus tôt cette année. À l'instar du phénomène observé sur le marché du neuf, la demande sur le marché de la revente vise essentiellement les habitations de prix modéré. Les maisons unifamiliales (individuelles et jumelées) d'un prix inférieur à 400 000 $ ont fait l'objet de 42 % des ventes au cours des huit premiers mois de 2009, contre seulement 23 % durant la même période en 2008. On peut s'attendre à ce que les ventes de maisons individuelles plus coûteuses se multiplient lorsque la demande des propriétaires souhaitant accéder à une habitation d'un cran supérieur se manifestera à nouveau.

Figure 3

Le stock d'habitations neuves achevées et inoccupées commence à baisser



Source : SCHL

Les habitations au meilleur prix se trouveront à Rutland, Westbank, Glenrosa et dans le noyau urbain. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont les sous-marchés qui, plus que d'autres, attirent les acheteurs en quête de maisons individuelles de prix moyen. Southeast Kelowna, Dilworth Mountain, le secteur de Mission et certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna abritent les propriétés qui se négocient aux prix les plus forts.

À Kelowna, la reprise des ventes a été plus lente dans le segment des copropriétés que dans celui des maisons individuelles. Les habitations de villégiature et les résidences secondaires, deux secteurs qui jusqu'à l'an dernier affichaient le plus fort taux de croissance sur le marché des copropriétés de Kelowna, ont vu leur demande s'essouffler au rythme du ralentissement des économies nord-américaines. Les investisseurs se sont retirés du marché face à la plus grande incertitude économique et au recul des prix des habitations. La concurrence plus vive en provenance des marchés de villégiature aux États-Unis et le nombre croissant de nouveaux complexes de cette nature ailleurs en Colombie-Britannique ont aussi contribué à réduire les ventes. Le recul des prix des habitations neuves et existantes a par ailleurs rendu les maisons en rangée, les maisons individuelles et les jumelés plus attrayants pour quantité d'acheteurs qui n'auraient préalablement pas pu envisager l'acquisition de ce type de propriété. La demande de copropriétés devrait s'intensifier davantage plus tard l'an prochain, lorsque que le coût des habitations à faible densité augmentera à nouveau. Nous prévoyons que les prix des copropriétés se stabiliseront d'ici la fin de l'année et qu'ils restent pour ainsi dire inchangés durant la première moitié de 2010.

Le marché de la revente de Kelowna, auparavant favorable aux acheteurs, s'est rapproché de son point d'équilibre plus tôt cette année, et il restera équilibré pendant presque toute l'année 2010.

L'économie et l'emploi vont prendre de l'expansion

L'économie de la région de Kelowna enregistrera des résultats inégaux en 2010. Le secteur de la construction non-résidentielle, qui englobe les travaux d'infrastructure et autres chantiers publics, restera l'un des principaux moteurs de la création d'emplois l'an prochain. Les prévisions étant à la hausse pour les mises en chantier d'habitations, l'emploi devrait aussi croître légèrement dans le secteur de la construction résidentielle. Les consommateurs sont davantage présents sur le marché, comme en atteste le récent bond des ventes de logements existants. Les perspectives économiques de la Colombie-Britannique se sont par ailleurs améliorées : il est en effet prévu que l'économie et l'emploi prennent de l'expansion en 2010.

Le taux de chômage de Kelowna est en baisse, après avoir culminé tout juste au-dessus de 12 % il y a quelques mois. Il demeure toutefois supérieur aux niveaux relevés au début et au milieu de la décennie. L'industrie des produits forestiers connaîtra encore une fois une année difficile en 2010. La contraction de la demande de bois de résineux aux États-Unis, le faible prix du bois d'œuvre, les taxes à l'exportation et les problèmes d'approvisionnement engendrés par l'épidémie de dendroctone du pin ont entraîné des pertes d'emplois dans certains établissements de la région de l'Okanagan. La valeur élevée du dollar canadien et le ralentissement de la croissance économique au Canada et à l'étranger ont nui au trafic touristique. Les centres d'appels ont été touchés par l'affaiblissement de l'économie américaine, à tel point que plusieurs de ceux qui étaient situés dans la région de Thompson-Okanagan ont fermé leurs portes. La compression des dépenses gouvernementales limitera l'an prochain la croissance de l'emploi dans la fonction publique.

Malgré les pertes d'emplois survenues dans certains secteurs, l'économie de Kelowna s'est diversifiée et se trouve en meilleure posture pour affronter la baisse de croissance qu'elle ne l'était lors de ralentissements économiques antérieurs. L'aéroport international de Kelowna et UBC Okanagan (campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique) se sont révélés être d'importantes sources de croissance. Depuis sa création en 2005, UBC Okanagan est devenu un puissant moteur économique, apportant à Kelowna des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations considérables, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche, de la notoriété et une demande accrue de logements. Les effectifs étudiants tant à l'UBC Okanagan qu'au Okanagan College sont en hausse cette année. La piste de l'aéroport de Kelowna a désormais été agrandie de façon à pouvoir recevoir des vols outre-mer directs. Plus accessible, la région sera d'autant plus attrayante aux yeux des touristes et des personnes susceptibles d'acheter une habitation. Parmi les autres atouts de la région, mentionnons l'expansion de l'hôpital général de Kelowna, qui dispensera des soins de santé qui ne sont offerts qu'à Vancouver pour l'instant – un facteur non négligeable pour les retraités qui songent à venir s'installer dans la région. L'inclusion de Westbank et d'autres quartiers situés du côté ouest du lac Okanagan stimulera plus encore l'activité économique et l'emploi. La hausse des taux d'inoccupation, le prix plus bas des habitations et un meilleur choix de logements neufs et existants sont des facteurs qui avantageront les entreprises cherchant à attirer des travailleurs.

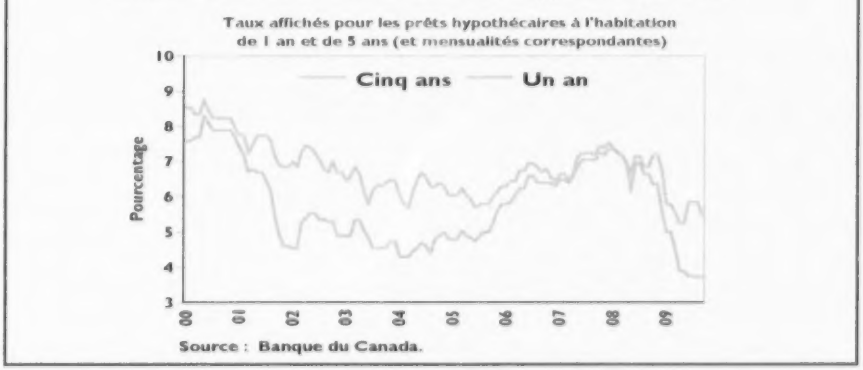
Taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 4

Les acheteurs d'habitations bénéficient de faibles taux hypothécaires



Source : Banque du Canada.

Resumé des prévisions
RMR de Kelowna
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4,790	5,584	3,445	3,600	4.5	4,100	13.9
Inscriptions nouvelles MLS®	7,432	9,320	11,737	10,000	-14.8	11,000	10.0
Prix moyens MLS® ($)	432,056	507,780	541,131	490,000	-9.4	512,000	4.5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,122	1,130	765	325	-57.5	475	46.2
Logements collectifs	1,570	1,675	1,492	325	-78.2	400	23.1
Jumelés	170	100	98	50	-49.0	50	0.0
Maisons en rangée	268	233	207	50	-75.8	60	20.0
Appartements	1,132	1,342	1,187	225	-81.0	290	28.9
Tous types de logement confondus	2,692	2,805	2,257	650	-71.2	875	34.6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	538,658	629,741	716,494	750,000	4.7	700,000	-6.7
Prix médian ($)							
Logements individuels	469,000	549,000	599,900	585,000	-2.5	550,000	-6.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	6.5	6.4	2.1	-5.0	-	1.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.6	0.0	0.3	3.0	2.7	3.0	0.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	800	846	967	970	-	950	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	661	715	803	810	-	800	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-2.7	3.83	-0.2
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-1.5	5.75	0.2
Nombre annuel d'emplois	86,900	88,200	95,300	92,000	-	92,900	-
Croissance de l'emploi (%)	6.4	1.5	8.0	-3.5	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	6.0	4.6	5.1	9.0	-	7.5	-
Migration nette (C.-B.)	52,789	58,277	61,559	58,300	-5.3	60,800	4.3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations. (2) Prix de vente moyen MLS® - logements individuels.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64361_2009_B02